

Steuern und Recht

Genehmigungsfähige Baustoffe bei Bauvorhaben

Architekten müssen bei ihren Planungen zusätzlich auf die Vereinbarkeit der zu verwendenden Baustoffe mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften achten, da ansonsten Schadenersatzansprüche drohen.

Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf:

Ein Architekt hatte die Verfestigung eines Baugrundes mit genehmigungsbedürftigem Recyclingmaterial vorgesehen.

Nach Einholung der Baugenehmigung wurde das Bauvorhaben errichtet. Im Anschluss beantragte der Architekt eine Genehmigung nach § 6 Wasserhaushaltsgesetz, welche ihm jedoch von der zuständigen Behörde nicht erteilt wurde. Daraufhin verlangte der Bauherr vom Architekten Schadenersatz, da er sein Bauvorhaben nicht unbeanstandet umsetzen konnte.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf gab der Klage des Bauherrn statt (AZ.: I-23 U 3/05): Der Anspruch auf Schadenersatz ergebe sich aus § 635 BGB, da die Architektenleistung mit einem Mangel versehen sei. Ein Mangel der Planung liege nicht nur bei Nichterteilung einer Baugenehmigung vor, sondern auch dann, wenn bei vorhandener Baugenehmigung weitere notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften nicht erteilt werden, sodass ein Bauherr sein geplantes Bauvorhaben nicht problemlos durchführen kann.

Wie wird sich der zukünftige Wohnungsbau entwickeln?

Im Rahmen der Bauvorausschätzung Deutschland rechnet das Info-Institut damit, dass der Wohnungsneubau seinen Tiefpunkt überwunden hat.

Info-Institut veröffentlicht Bauvorausschätzung. Die Fertigstellungszahlen werden jedoch in Zukunft moderat bleiben und den Wohnungsbestand kaum noch vergrößern.

Es finden sich nur noch wenige Anreize für den Wohnungsneubau!

Eine reduzierte Subventionierung, die mittelfristig schrumpfende Einwohnerzahl und eine zunehmende Spreizung von Vermögen und Einkommen mindern das Interesse. Hinzu kommt noch die anhaltende Zurückhaltung eines Großteils der Bevölkerung hinsichtlich langfristiger finanzieller Verpflichtungen.

Unter anderem gehören veränderte Wohnansprüche einer alternden Gesellschaft und die wachsende regionale Ausdifferenzierung von Wirtschaftskraft und Bevölkerungsentwicklung dazu.

Die interregionalen Wanderungen der Bevölkerung zu Arbeitsplätzen bzw. zu für das Alter attraktiven Regionen werden zu steigender Wohnungsnutzungsnachfrage führen.

Bis 2016 rechnen die Analysten mit einem gedämpften Anstieg der Neubautätigkeit, vor allem in den wirtschaftsstarken Zentren Baden-Württembergs und Bayerns, sowie einigen Zentren Ostdeutschlands. Im jährlichen Durchschnitt werden ca. 290.000 Einheiten fertig gestellt.

Mit welchen Nebenkosten muss man bei Hauskauf und -unterhaltung rechnen?

Mit der Bezahlung eines Festpreises ist der Hauskauf noch lange nicht erledigt, denn wer ein Haus erwirbt, muss neben der reinen Kaufsumme mit weiteren Neben- und Folgekosten rechnen. Sowohl die anfangs teils erheblichen Nebenkosten, wie auch die später über Jahrzehnte anfallenden Folgekosten, sollten genau berechnet und in das zur Verfügung stehende Budget einkalkuliert werden. Um Kalkulationsfehler zu vermeiden, hat der Verband Privater Bauherren den neuen Bauherren-Ratgeber „Nebenkosten bei Hauskauf und -unterhaltung“ entwickelt, der auf der Internetseite des Verbandes (www.vpd.de) kostenfrei heruntergeladen werden kann.

Es ist ein neuer Bauherren-Ratgeber erschienen. Unter die Nebenkosten beim Hausbau und Immobilienkauf fallen unter anderem die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar. Die gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren orientieren sich am Wert der Immobilie. Ist der Vertrag beim Notar abgeschlossen, wird die Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 3,5% des Immobilienkaufpreises fällig.

Nach Zahlung der Grunderwerbssteuer stellt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die das Grundbuchamt zum Eintrag des neuen Eigentümers ins das Grundbuch benötigt. Auch für diese Eintragung werden Gebühren fällig. So können sich die oben genannten Nebenkosten bei einem Kaufpreis von 300.000 € schnell auf knapp 14.000 € summieren.

Hinzu kommen gelegentlich noch Maklergebühren: Wer bei Erwerb von Haus, Wohnung oder Grundstück die Dienste eines Maklers in Anspruch genommen hat, muss grundsätzlich direkt nach der Protokollierung beim Notar auch die dafür fällige Maklergebühr entrichten, die zwischen 4 und 6% des Kaufpreises beträgt.

Die Finanzierung von Wohneigentum erfolgt größtenteils über Darlehen oder Bausparverträge.

Die jeweiligen Banken lassen sich hierfür im Grundbuch eine sogenannte Grundschuld eintragen, womit sich die Bank den Zugriff auf die Immobilie sichert, falls der neue Besitzer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Hat der neue Eigentümer sein Haus übernommen, bekommt er Post von seiner zuständigen Stadtverwaltung: Die Grundsteuer wird fällig - eine Abgabe, die Städte und Gemeinden von jedem Hauseigentümer einfordern. Mit dieser kommunalen Steuer wird in der Regel auch Wasser- und Abwassergeld eingezogen, ebenso wie Grundgebühren für Gas, Strom und Müll.

Eigenleistung am Bau und mögliche Fallen

Wer mit dem Gedanken spielt, selbst ein Haus zu bauen, der steht vor einer schwierigen Entscheidung: selbst anpacken oder lieber einen Kredit aufnehmen?

Einsparpotenzial bei „Muskelhypothek“ höchstens 10% – Gewährleistung im Auge behalten – Versicherung der Mithelfer ist wichtig!

Eigenkapital durch Eigenleistung verringern

Banken verlangen normalerweise für ein neues Haus rund 20% Eigenkapital. Kostet ein Haus also z.B. 200.000 €, verlangt die Bank ein Eigenkapital in Höhe von rund 40.000 €. Wer diese Summe nicht vorweisen kann, hat die Möglichkeit, einen Teil oder gar die gesamte Summe durch Eigenleistung zu ersetzen. Häufig erkennen Banken bis zu 15% der gesamten Baukosten als Eigenleistung an - im vorliegenden Fall 30.000 €. Somit wären statt 40.000 € lediglich noch 10.000 € Eigenkapital vom Bauherrn erforderlich, um einen Kredit von der Bank zu bekommen.

Eigenleistung wird häufig überschätzt

Nach Angaben von Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Sprecher des IVD Bundesverbandes, geht diese Rechnung jedoch nur in den seltensten Fällen auf, da sich die Bauherren bei der Kalkulation der Eigenleistung meist deutlich überschätzen. Die erarbeiteten „Eigenleistungsmodelle“ berücksichtigen weder die fachlichen noch die zeitlichen Möglichkeiten der Bauherren, sondern werden derart gestaltet, dass die Gesamtfinanzierung nicht in Gefahr gerät, so Schick. Laut Erfahrung des IVD Bundesverbandes können durch Eigenleistung bei einem Neubau 5% bis maximal 10% der Bausumme gespart werden. Ausschlaggebend für den Anteil an erbrachter Eigenleistung sind die handwerklichen Fähigkeiten derjenigen, die die Arbeit ausführen.

Außerdem verlängern sich die Zeiten deutlich, da in Eigenregie durchgeführte Arbeiten in der Regel wesentlich mehr Zeit erfordern. Grund hierfür ist laut Ludger Kaup, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken in Gütersloh, die Tatsache, dass der Laie im Gegensatz zum Profi seine Eigenleistungen in der Regel nur nach Feierabend und am Wochenende erbringt. Der Profihandwerker hingegen kann den ganzen Tag arbeiten.

Eigenleistung sollte keine Fachkenntnisse erfordern

Sinnvoll ist es, insbesondere diejenigen Arbeiten als Eigenleistung zu erbringen, zu denen keine umfassenden Fachkenntnisse erforderlich sind und die „Schritt für Schritt“ erledigt werden können (Malararbeiten, Verlegen von Teppichböden, Parkett oder Laminat sowie praktisch sämtliche Arbeiten an den Außenanlagen).

Probleme tauchen spätestens dann auf, wenn das Haus auf Grund sich verspätender Arbeiten nicht bezugsfertig wird:

Dauert nämlich der Bau deutlich länger als mit einer Fachfirma, dann kann die Belastung durch Bereitstellungszinsen die Einsparungen durch die Eigenleistungen wieder zunichte machen.

Gewährleistung in Gefahr

Auch sei laut Kaup von Arbeiten abzuraten, bei denen Gewerke auf andere Gewerke aufbauen (Verlegen von Fliesen und Einbau von Sanitäranlagen). Grund hierfür ist, dass Eigenleistungen von der Gewährleistung ausgeschlossen sind, auch wenn sie vom Bauleiter abgenommen werden, da die Baufirma nicht für Fehler haftet, die Bauherren bei der Eigenleistung machen.

Aus diesem Grund sollten Bauherren nur Eigenleistungen übernehmen, die sich genau von den Leistungen der Hausbaufirma abgrenzen lassen. Sollte dies nicht möglich sein, kann auch für die vorangegangenen oder nachfolgenden Gewerke die Gewährleistung verloren gehen.

Wichtig sind Arbeitsschutz und Sicherheit

Der Bauherr sollte unbedingt auch bei seinen Helfern auf Arbeitsschutz und Sicherheit achten und diese ausreichend versichern, da z.B. bei versäumter Anmeldung bei der Berufsgenossenschaft empfindliche Bußgelder drohen. Ein schriftliches Protokoll, wer welche Arbeiten ausführt, hilft bei möglichen späteren Streitfällen.

Erschließungskosten beim Grundstückskauf

Bei einem Grundstückserwerb sollte im Kaufvertrag vereinbart sein, dass der Verkäufer noch nicht abgerechnete Kosten für bereits durchgeführte Erschließungsmaßnahmen bezahlen muss.

Fehlt diese Vereinbarung, so hat der Käufer die Kosten zu tragen.

Ist Vereinbarung im Kaufvertrag enthalten, muss Verkäufer bezahlen – bei fehlendem Passus zahlt Käufer

Der Fall:

Das Oberlandesgericht Saarbrücken hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem im Kaufvertrag eines Wohnhauses ein entsprechender Passus enthalten war. Rund zwölf Jahre nach dem Erwerb erhielt der Käufer von der Gemeinde einen Beitragsbescheid für Abwasseranlagen, die zum Zeitpunkt des Kaufs bereits erstellt waren. Die Verkäufer verweigerten auf Grund des langen Zeitraums die Kostenübernahme.

Begründung:

Die Richter verurteilten jedoch die Verkäufer zur Bezahlung des Beitragsbescheides, da im Kaufvertrag eine entsprechende Klausel enthalten war: Laut vertraglicher Vereinbarung seien die Verkäufer deshalb auf unbegrenzte Zeit verpflichtet, die Erschließungskosten für die bereits vor dem Verkauf durchgeführten Maßnahmen zu tragen.

OLG Stuttgart, AZ.: 4 U 377/05

Gute Nachrichten für Mieter und Eigentümer: Teile der Mietnebenkosten steuerlich absetzbar

Mieter und Wohnungseigentümer können im Jahr 2007 erstmals einen Teil der Betriebskosten ihrer Wohnung in ihrer Steuererklärung angeben und senken so ihre Einkommensteuerbelastung. Die Abzugsmöglichkeit eines Teils der Mietnebenkosten basiert auf der Begünstigung von haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35 a Einkommensteuergesetz. Mieter können ihren Anteil beispielsweise für die Kosten des Hauswerts, und Hausreinigung Steuer mindernd geltend machen.

Finanzämter erkennen Lohnanteile erstmals an

Generell berücksichtigt das Finanzamt gemäß § 35 a EStG von allen haushaltsnahen Dienstleistungen ein Fünftel der Lohnkosten bis zu 600 € pro Jahr. Bei der Abgabe der Steuerklärung für das Jahr 2006 können Mieter erstmals auch die Berücksichtigung der Löhne ihrer Mietnebenkosten beantragen, der ebenfalls zu 20% von der Steuerschuld abgezogen wird. Wohnungseigentümer haben zusätzlich noch die Möglichkeit, die Kosten für die Wohnungsverwaltung in ihrer Steuererklärung abzusetzen.

Um als Mieter in den Genuss der Steuerermäßigung zu kommen, sollte man sich an seinen zuständigen Hausverwalter wenden. Dieser stellt gegen Entgelt eine Bescheinigung gemäß den Vorgaben des Bundesministeriums der Finanzen aus.

Immobilienbesitzer: Aufbewahrungspflichten von Belegen

Privatpersonen, die für Dienst- und Werkleistungen im Zusammenhang mit selbst genutztem Wohneigentum oder zu eigenen Wohnzwecken angemieteten Immobilien von Unternehmern eine Rechnung erhalten haben, müssen diese Belege (Rechnung, Quittung, Zahlungsbeleg oder eine andere beweiskräftige Unterlage) laut § 14b Abs. 1 Satz 5 des UStG zwei Jahre lang aufbewahren.

Die Aufbewahrungsfrist beträgt zwei Jahre ab Ende des Kalenderjahres des Ausstellungsdatums – Vermieter müssen Belege zehn Jahre aufheben.

Beweiskräftige Unterlagen

Weitere beweiskräftige Unterlagen sind z.B. Bauverträge, Bestellungen oder Abnahmeprotokolle nach VOB, mittels derer sich der Umfang der Leistung sowie das Entgelt bestimmen lassen. Wichtig ist, dass sämtliche Belege für den gesamten Aufbewahrungszeitraum lesbar sind.

Aufbewahrungsfrist

Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem 31.12. desjenigen Kalenderjahres, in welchem die Handwerkerrechnungen ausgestellt wurden. Demnach muss z.B. eine entsprechende Rechnung vom 3.1.2007 bis Ende des Jahres 2009 aufbewahrt werden. Ein Verstoß wird mit bis zu 500 € Bußgeld geahndet. Die Aufbewahrungspflicht für Belege eines Vermieters beträgt zehn Jahre.

alle Angaben ohne Gewähr

